



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 06.158.455/0001-16



Alinhamento com o Planejamento Anual

A presente contratação encontra-se em conformidade com o Plano de Contratações Anual exercício 2026, de acordo com o planejamento Prévio, realizado por esta Prefeitura. Item: 84. Conforme publicação no Diário Oficial, decreto nº 139, DE 30 DE ABRIL DE 2026.



Equipe de Planejamento

DIVINA LEIDE PEREIRA BRITO

MAURA ROGÉRIA RODRIGUES BARROSO SANTOS



Problema Resumido

O Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD enfrenta a ausência de sede própria para o desenvolvimento de suas atividades. Atualmente, a unidade funciona em espaço compartilhado com o Programa Casa do Idoso e a Academia da Saúde, em imóvel pertencente à Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS, cuja devolução foi solicitada para atendimento das necessidades daquela Secretaria. Além disso, o compartilhamento da estrutura física tem limitado a execução dos atendimentos especializados, das atividades técnicas, administrativas e coletivas, comprometendo a qualidade dos serviços prestados às pessoas com deficiência e seus familiares. Diante desse cenário, torna-se necessária a disponibilização de espaço adequado que assegure a continuidade das ações desenvolvidas pelo CRPD e o atendimento ao interesse público.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, é responsável pela execução de serviços voltados ao atendimento, acolhimento, orientação, acompanhamento e promoção da inclusão social das pessoas com deficiência e de suas famílias.

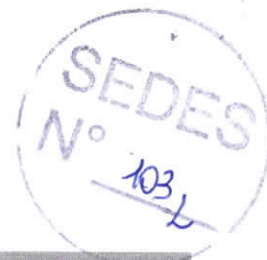
Atualmente, o CRPD desenvolve suas atividades em imóvel compartilhado com o Programa Casa do Idoso e a Academia da Saúde, sendo este pertencente à Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS. Entretanto, a SEMUS manifestou a necessidade de retomada do imóvel para utilização em suas próprias atividades, circunstância que deixará o CRPD sem sede para continuidade da prestação dos serviços.

Além da inexistência de sede própria, o compartilhamento do espaço físico tem imposto limitações à execução das atividades da unidade, reduzindo a disponibilidade de ambientes para atendimentos individualizados, reuniões técnicas, oficinas, atividades coletivas e ações administrativas. Essa situação compromete a organização dos serviços, a privacidade dos usuários, o adequado acolhimento das famílias e a ampliação das ações desenvolvidas pela equipe multiprofissional.

O CRPD possui como principal demanda a emissão das Carteiras Municipais de Passe Livre Municipal, Livre Acesso Municipal e Carteira de Identificação da Pessoa com Transtorno do Espectro Autista – CIPTEA Municipal, serviços que recebem elevado fluxo diário de usuários. Além disso, desenvolve oficinas pedagógicas, atividades de educação física, rodas de conversa, orientações às famílias, atendimentos técnicos especializados e encaminhamentos para o mercado de trabalho em parceria com a rede municipal, ações que exigem ambientes adequados para sua realização.

Diante da natureza dos serviços prestados e do perfil do público atendido, é imprescindível que a unidade funcione em imóvel acessível, preferencialmente térreo, localizado em região de fácil acesso por transporte coletivo e com espaço suficiente para acomodar, de forma organizada e segura, as atividades técnicas, administrativas e coletivas desenvolvidas pelo Centro.

A inexistência de uma estrutura física adequada compromete a continuidade e a qualidade dos serviços ofertados, limita a ampliação das ações voltadas à inclusão social e dificulta o acesso das pessoas com deficiência às políticas públicas municipais. Nesse contexto, a disponibilização de um imóvel compatível com as necessidades do CRPD mostra-se indispensável para assegurar a continuidade do atendimento, garantir melhores condições de trabalho à equipe técnica e promover um atendimento mais digno, acessível e eficiente à população usuária.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação tem por finalidade disponibilizar imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, garantindo estrutura adequada para a continuidade dos serviços prestados às pessoas com deficiência e seus familiares.

Considerando as atribuições desempenhadas pelo CRPD e o perfil do público atendido, o imóvel a ser contratado deverá atender aos requisitos mínimos abaixo relacionados, indispensáveis ao adequado funcionamento da unidade.

1. Espaço físico adequado

- Imóvel com área compatível às necessidades do serviço;
- Possuir, preferencialmente, no mínimo **03 (três) salas** destinadas aos atendimentos individualizados, atendimentos multiprofissionais e atividades administrativas;
- Dispor de espaço para recepção e espera dos usuários;
- Possuir sanitários, copa ou cozinha de apoio e área de circulação compatível com o fluxo de pessoas, com as devidas adaptações para atendimento às pessoas com deficiência;
- Contar com ambiente que possibilite a realização de oficinas, reuniões e atividades coletivas desenvolvidas pelo CRPD.

2. Acessibilidade

- Ser, preferencialmente, imóvel térreo;
- Atender às condições de acessibilidade previstas na Lei nº 13.146/2015 (Lei Brasileira de Inclusão)
- Possibilitar o acesso seguro de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3. Infraestrutura básica

- Disponibilidade de abastecimento de água potável;
- Rede de energia elétrica em funcionamento;
- Sistema de esgotamento sanitário;
- Instalações hidráulicas e elétricas em condições adequadas de uso.

4. Ambientes climatizados e confortáveis

- Estrutura que permita a instalação e utilização de equipamentos de climatização;
- Ambientes que proporcionem condições adequadas de conforto aos usuários e servidores.

5. Segurança

- Imóvel em condições adequadas de estabilidade, conservação e segurança;
- Instalações que permitam o funcionamento regular da unidade, observadas as normas de segurança aplicáveis.

6. Conservação e acabamentos

- Estrutura física em bom estado de conservação;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

SECRETARIA
Nº 104
2

- Cobertura, pisos, paredes, portas, janelas e instalações prediais em condições adequadas de utilização;
- Ausência de problemas estruturais que comprometam o funcionamento da unidade.

7. Ventilação e iluminação

- Ambientes com ventilação e iluminação natural ou artificial suficientes para o desempenho das atividades administrativas e de atendimento.

8. Infraestrutura tecnológica

- Disponibilidade de condições para instalação de rede lógica, internet, telefonia e demais equipamentos necessários ao funcionamento dos sistemas utilizados pela Administração.

9. Localização estratégica

- Localização preferencialmente nas imediações dos bairros **Juçara, Três Poderes ou Nova Imperatriz**, considerando o perfil dos usuários atendidos;
- Fácil acesso por transporte coletivo, especialmente em razão da elevada demanda relacionada à emissão das Carteiras Municipais de Passe Livre Municipal, Livre Acesso Municipal e CIPTEA Municipal;
- Facilidade de acesso às demais políticas públicas e serviços essenciais disponibilizados pelo Município.

10. Adequação às atividades do CRPD

- Estrutura compatível com a realização de acolhimentos, atendimentos técnicos, reuniões, oficinas pedagógicas, atividades de educação física, rodas de conversa, ações administrativas e encaminhamentos realizados pela equipe multiprofissional;
- Ambientes que assegurem privacidade, organização dos serviços e atendimento humanizado aos usuários.

11. Regularidade do imóvel

- O imóvel deverá possuir documentação que comprove a propriedade ou a legítima posse do locador, encontrando-se apto à celebração do contrato de locação com a Administração Pública;
- O valor da locação deverá ser compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação técnica a ser realizada durante a instrução do processo.

Os requisitos acima representam as condições mínimas necessárias para que o imóvel atenda às demandas operacionais do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, assegurando condições adequadas de funcionamento, acessibilidade, segurança e eficiência na prestação dos serviços públicos, em observância ao interesse público e aos princípios estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

LEVANTAMENTO DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Considerando a necessidade de disponibilização de estrutura física adequada para o funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, foram analisadas as alternativas disponíveis para atendimento da demanda, observando-se critérios de viabilidade técnica, operacional, econômica e de interesse público.

1. UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL

Vantagens:

- Ausência de despesas com pagamento de aluguel;
- Aproveitamento de patrimônio já pertencente à Administração Pública;
- Possibilidade de utilização imediata, caso o imóvel apresente condições adequadas de funcionamento.

Desvantagens:

- Inexistência de imóvel público disponível que atenda às necessidades do CRPD, conforme manifestação do setor competente;
- Necessidade de adaptações estruturais, quando existentes, podendo gerar custos elevados e comprometer o início das atividades;
- Possível inadequação da estrutura física quanto à acessibilidade, distribuição dos ambientes e localização necessária para atendimento do público.

2. LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Vantagens:

- Maior flexibilidade na escolha de imóvel que atenda às necessidades específicas do CRPD;
- Rapidez na disponibilização do espaço para início ou continuidade das atividades;
- Possibilidade de selecionar imóvel já dotado de características compatíveis com as exigências de acessibilidade, segurança e atendimento ao público;
- Menor investimento inicial quando comparado à construção de nova unidade.

Desvantagens:

- Necessidade de pagamento mensal de aluguel durante a vigência contratual;
- Eventuais limitações quanto à realização de adaptações estruturais no imóvel;
- Dependência da renovação contratual para continuidade da utilização do espaço.

3. CONSTRUÇÃO DE SEDE PRÓPRIA



Vantagens:

- Desenvolvimento de projeto arquitetônico específico para atender integralmente às necessidades do CRPD;
- Possibilidade de implantação de estrutura moderna, acessível e adequada às atividades desenvolvidas;
- Valorização do patrimônio público e redução de despesas futuras com locações.

Desvantagens:

- Elevado custo financeiro para elaboração de projetos e execução da obra;
- Longo prazo para conclusão e disponibilização da estrutura;
- Necessidade de previsão orçamentária específica e maior complexidade administrativa.

4. PARCERIAS OU CESSÃO DE ESPAÇO POR OUTRAS INSTITUIÇÕES PÚBLICAS OU ORGANIZAÇÕES DA SOCIEDADE CIVIL

Vantagens:

- Possibilidade de redução dos custos de implantação;
- Compartilhamento de infraestrutura e fortalecimento da rede de atendimento;
- Alternativa para ampliação temporária da capacidade de atendimento.

Desvantagens:

- Dependência da disponibilidade e do interesse das instituições parceiras;
- Eventuais limitações quanto à autonomia administrativa e operacional do serviço;
- Possibilidade de inadequação dos espaços às necessidades específicas das pessoas com deficiência e de suas famílias.

ANÁLISE COMPARATIVA DAS SOLUÇÕES

Após análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, foram considerados os aspectos técnicos, operacionais, econômicos e de continuidade do serviço público.

A **utilização de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal** não se mostra viável, tendo em vista que, conforme informado pelo setor competente de patrimônio, por meio do **Ofício nº 017/2026**, o Município não possui imóvel disponível que atenda às necessidades do CRPD. Além disso, eventual utilização de imóvel sem as condições adequadas demandaria adaptações estruturais, gerando custos adicionais e possível atraso na implantação da unidade.

A **construção de sede própria**, embora possibilite a criação de uma estrutura planejada e adequada às necessidades do serviço, apresenta-se como alternativa de longo prazo, em razão dos elevados custos envolvidos, necessidade de elaboração de projetos, disponibilidade orçamentária específica e prazo necessário para execução da obra, não atendendo à necessidade imediata da Administração.



A cessão de espaço por outros órgãos públicos ou instituições parceiras já ocorre atualmente, considerando que o CRPD se encontra instalado em imóvel pertencente à **Secretaria Municipal de Saúde – SEMUS**. Entretanto, essa alternativa apresenta limitações, pois a utilização de espaço cedido depende da disponibilidade e das necessidades do órgão responsável pelo imóvel. Dessa forma, existe o risco de que a SEMUS ou outro órgão necessite utilizar suas instalações, ocasionando novamente a necessidade de desocupação do espaço e deixando o CRPD sem local adequado para funcionamento. Além disso, essa modalidade reduz a autonomia administrativa para realização de adequações e planejamento da unidade.

A **locação de imóvel** apresenta-se como a alternativa mais adequada, pois permite a escolha de espaço compatível com as necessidades do CRPD, observando critérios de acessibilidade, localização, segurança e estrutura física adequada. Embora envolva despesa contínua com aluguel, possibilita maior estabilidade e continuidade dos serviços, além de menor prazo de implementação quando comparada à construção de uma sede própria.

Diante da análise realizada, conclui-se que a **locação de imóvel é a solução mais vantajosa e viável para atendimento da demanda**, considerando a inexistência de imóvel público disponível, a necessidade de garantir continuidade e segurança na prestação dos serviços e os riscos associados à utilização de espaços cedidos por outros órgãos.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução definida consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES, visando assegurar a continuidade dos serviços prestados às pessoas com deficiência e suas famílias, mediante disponibilização de estrutura física adequada às atividades desenvolvidas pela unidade.

Foi apresentada proposta de locação de imóvel pelo proprietário, devendo o espaço ser submetido à inspeção técnica pelo órgão competente, a fim de verificar sua adequação às necessidades do CRPD, especialmente quanto aos aspectos de acessibilidade, segurança, localização e condições estruturais. A análise deverá contemplar, ainda, a verificação da compatibilidade do valor solicitado pelo locador com os preços praticados no mercado, subsidiando a decisão quanto à viabilidade da contratação.

A escolha pela locação decorre da inexistência de imóvel público municipal disponível e adequado, conforme informado pelo setor de patrimônio por meio do **Ofício nº 017/2026**, bem como da necessidade de evitar a dependência de espaços cedidos por outros órgãos, considerando que a atual instalação do CRPD ocorre em imóvel pertencente à SEMUS, situação que pode gerar risco de descontinuidade caso o espaço seja requisitado pelo órgão responsável.

Assim, a locação apresenta-se como a alternativa mais eficiente e viável para garantir a continuidade do serviço, permitindo a disponibilização de ambiente adequado em prazo compatível com a necessidade administrativa, sem os elevados custos e prazos envolvidos na construção de sede



comparada à construção de sede própria, permitindo a rápida disponibilização do espaço e o direcionamento de recursos para as ações finalísticas do equipamento.

Com a disponibilização de ambiente adequado, espera-se melhorar as condições de atendimento aos usuários, otimizar o trabalho das equipes multiprofissionais, fortalecer a organização operacional da unidade e garantir maior segurança, acessibilidade e qualidade na prestação dos serviços.

Dessa forma, a contratação contribuirá para a continuidade das atividades do CRPD, o fortalecimento da rede de proteção social e a promoção dos direitos das pessoas com deficiência, em conformidade com a legislação aplicável.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para garantir a efetivação da locação do imóvel destinado ao funcionamento do CRPD, recomenda-se a adoção das seguintes providências:

1. **Realização de vistoria técnica detalhada** no imóvel, assegurando que todas as condições estruturais, de acessibilidade, segurança e higiene estejam adequadas para uso imediato ou que as adaptações necessárias sejam identificadas e programadas;
2. **Formalização da contratação** com base na legislação vigente, preferencialmente observando as disposições da Lei nº 14.133/2021, garantindo a legalidade, transparência e eficiência do processo;
3. **Elaboração de termo de compromisso** com o locador, estabelecendo claramente direitos, deveres, responsabilidades, prazos e condições para a manutenção do imóvel durante o período de locação;
4. **Planejamento e execução das adequações físicas**, caso identificadas na vistoria, assegurando a conformidade com as normas técnicas e a tipificação dos serviços socioassistenciais;
5. **Implementação de sistema de monitoramento e fiscalização** da execução do contrato, garantindo o cumprimento das cláusulas contratuais, a conservação do imóvel e a qualidade do atendimento;
6. **Articulação com a rede socioassistencial local**, para promover a integração dos serviços e fortalecer o acompanhamento da população atendida;
7. **Avaliação periódica da adequação do imóvel** às necessidades do CRPD, com vistas a planejar soluções permanentes, como construção ou aquisição de sede própria.

CONCLUSÃO

Com essas providências, a Prefeitura Municipal de Imperatriz poderá atender às demandas crescentes da população de forma eficaz e eficiente, contribuindo para a melhoria na qualidade dos serviços prestados pelo CRPD.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes antes da contratação da solução escolhida.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação de locação de imóvel para funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD apresenta baixo potencial de impacto ambiental, considerando que não envolve execução de obras, supressão de vegetação ou alterações significativas na estrutura física do imóvel.

Como medidas de sustentabilidade, deverão ser observadas práticas de uso racional dos recursos, tais como economia de energia elétrica e água, correta destinação dos resíduos gerados, utilização consciente de materiais de expediente e manutenção adequada das instalações.

Além disso, a escolha de imóvel já existente contribui para a redução dos impactos ambientais associados à construção de novas edificações, evitando consumo adicional de recursos naturais, geração de resíduos de obras e demais impactos decorrentes de novas construções.

Dessa forma, a solução apresenta-se ambientalmente adequada, com adoção de medidas simples de gestão e utilização sustentável dos recursos disponíveis.



CONCLUSÃO

Diante dos estudos e análises realizadas, considerando os aspectos técnicos, operacionais, econômicos e administrativos, conclui-se pela **VIABILIDADE** do prosseguimento do processo de Contratação de Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência da Pessoa com Deficiência – CRPD, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – SEDES.

A análise das soluções disponíveis demonstrou que a Locação de Imóvel é a alternativa mais adequada e viável para atendimento da demanda, considerando a inexistência de imóvel público municipal disponível e compatível com as necessidades da unidade. Além disso, a solução apresenta maior agilidade de implementação e melhores condições para garantir a continuidade dos serviços prestados às pessoas com deficiência e suas famílias.

As demais alternativas avaliadas apresentam limitações que inviabilizam ou reduzem sua adequação ao atendimento imediato da necessidade. A construção de sede própria demanda elevado investimento, planejamento específico e longo prazo de execução, enquanto a utilização de espaço



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



cedido por outro órgão apresenta risco de descontinuidade, em razão da possibilidade de retomada do imóvel para atendimento das necessidades da instituição cedente.

Dessa forma, a locação apresenta a melhor relação entre viabilidade técnica, economicidade e eficiência administrativa, permitindo a disponibilização de ambiente adequado, acessível e funcional para execução das atividades do CRPD, sem comprometer a continuidade do serviço público.

Assim, conclui-se pela **VIABILIDADE DO SEGUIMENTO DO PROCESSO ADMINISTRATIVO**, tendo a locação de imóvel como a solução mais eficiente e adequada ao interesse público, em observância aos princípios do planejamento, economicidade, eficiência e continuidade dos serviços públicos previstos na Lei nº 14.133/2021.

Imperatriz - MA, 31 de julho de 2026.

DIVINA LEIDE PEREIRA BRITO
Matrícula nº 852952-2